

Mastroiacovo, Sol Melina

Conjunto Costanera: edificios de uso mixto

**Tesis para la obtención del título de grado de
Arquitecta**

Director: Santillán, José Ignacio

Documento disponible para su consulta y descarga en Biblioteca Digital - Producción Académica, repositorio institucional de la Universidad Católica de Córdoba, gestionado por el Sistema de Bibliotecas de la UCC.



Esta obra está bajo licencia 2.5 de Creative Commons Argentina.
Atribución-No comercial-Sin obras derivadas 2.5



CC

conjunto costanera

II_

edificios de uso mixto

01	memoria
02	tema / problema ubicación análisis sector propuesta masterplan
03	propuesta arquitectónica sitio de intervención implantación modulación programa planta baja tipologías
04	tecnología
05	sustentabilidad
06	antecedentes
07	proceso de proyecto
08	conclusión

La ciudad de Córdoba se encuentra desconectada desde su centro hacia el área noreste por la presencia de límites naturales y artificiales.

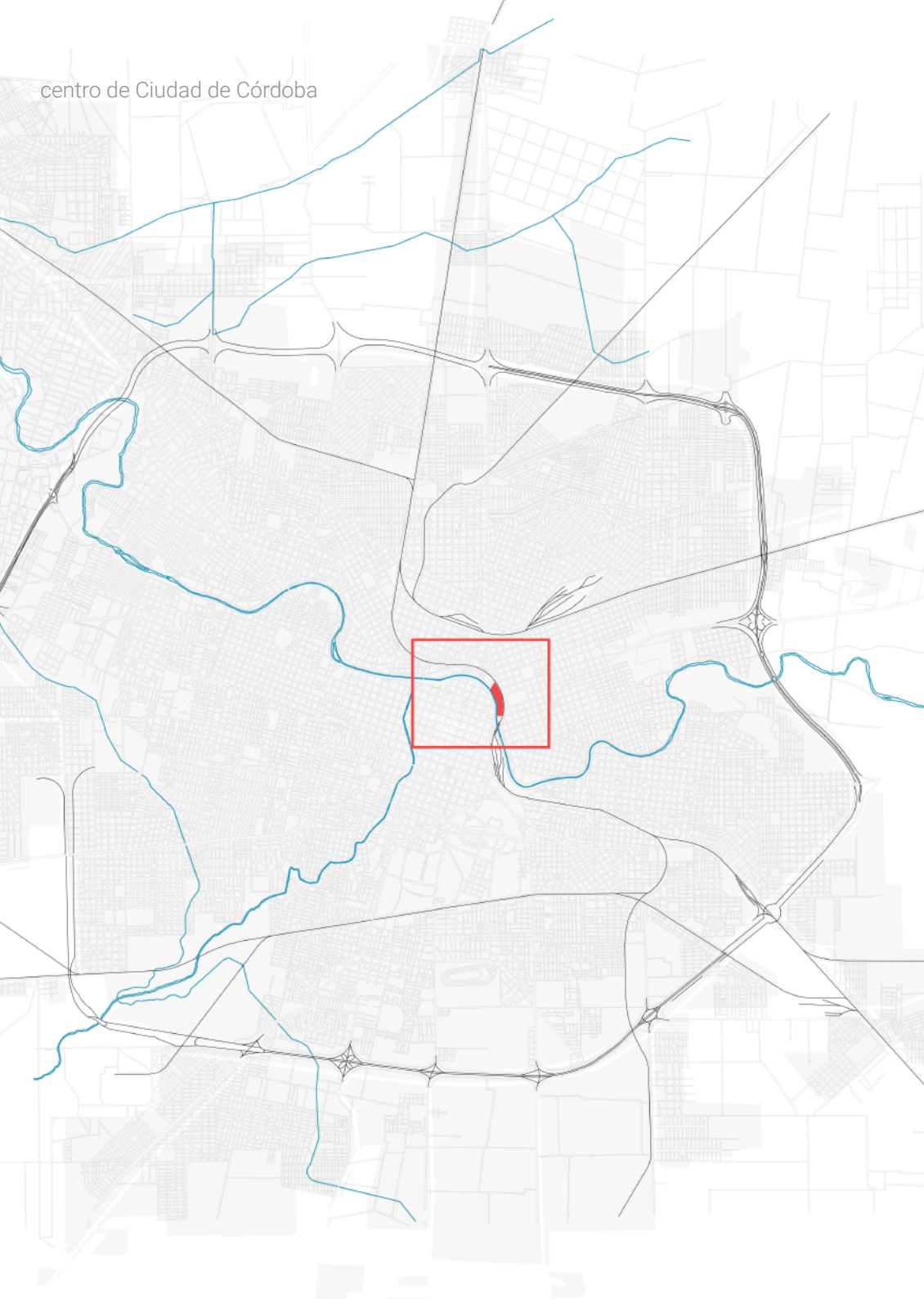
El sector elegido para trabajar se ubica en el borde del Río Suquía, delimitado por los puentes Maipú y Sarmiento.

“Los bordes urbanos, son las zonas que uno recorre cuando llega a la ciudad, las fachadas que uno observa y con las que uno interactúa.” (Gehl, 2010, p.75)

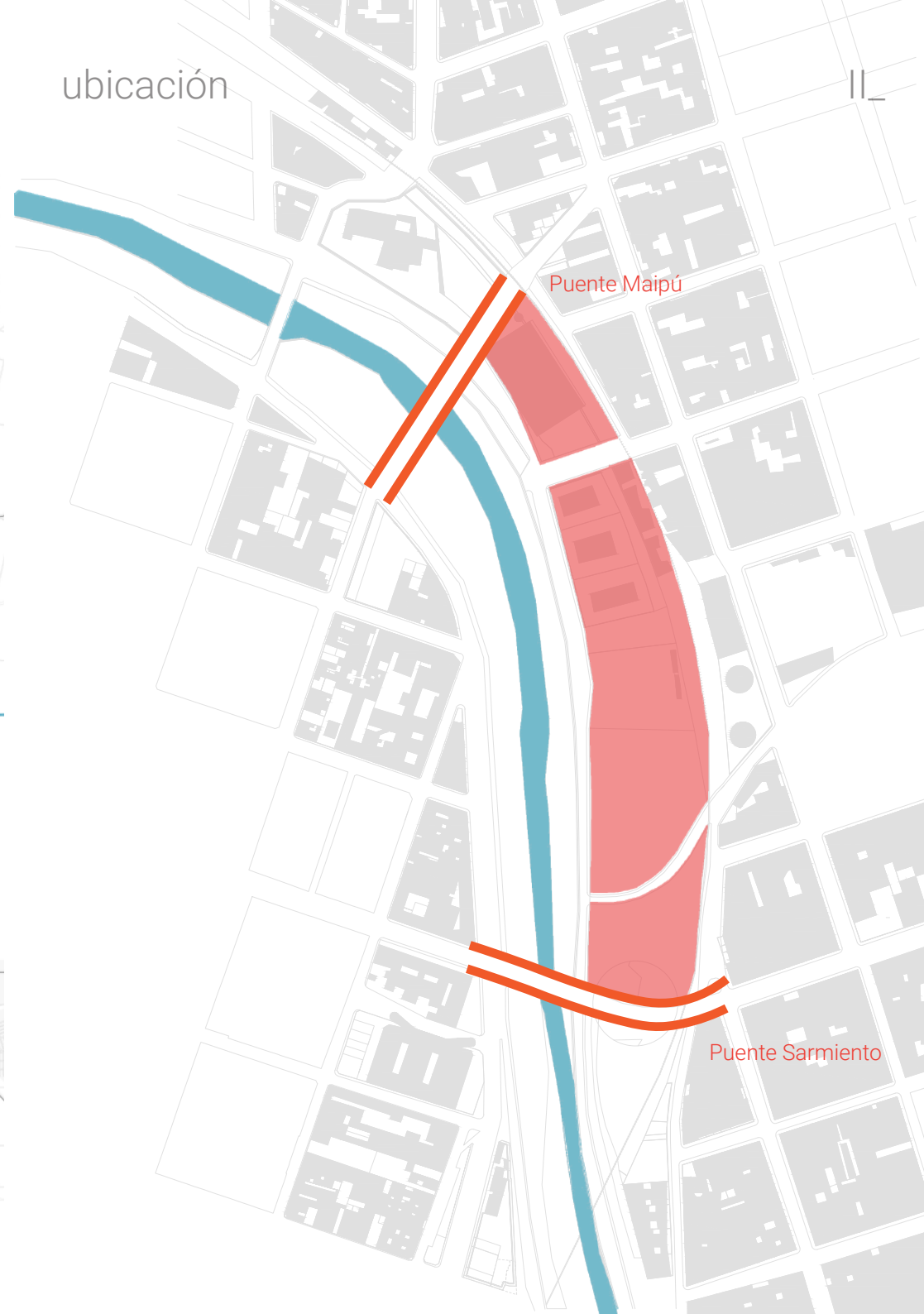
Conjunto Costanera busca consolidar un borde urbano, a través de un **espacio público nexa** entre torres privadas (transición entre lo público y lo privado), donde la ciudad se encuentre con los edificios.

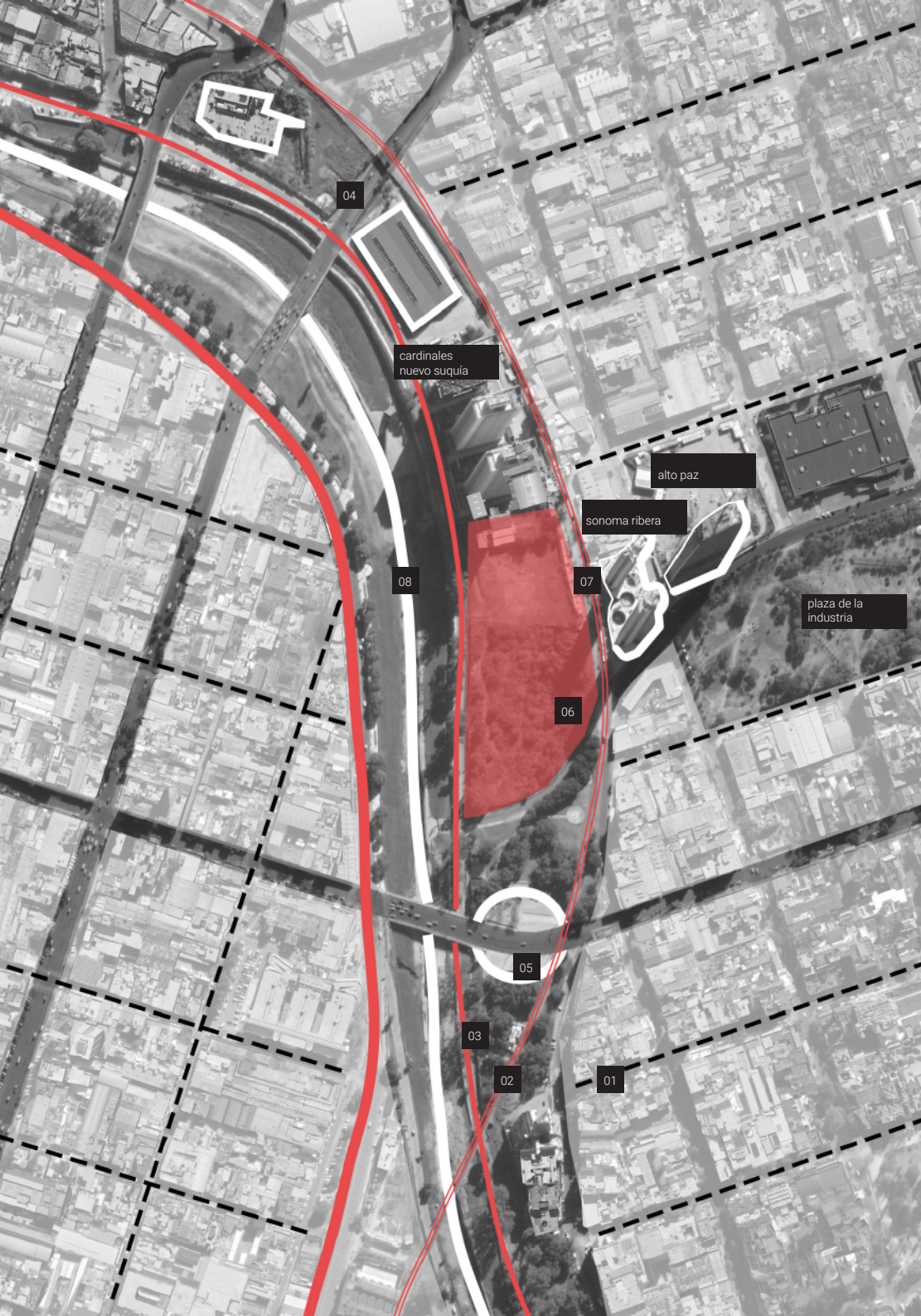
El proyecto abarca distintas escalas urbanas, reforzando la idea de **conexión peatonal y visual** de la ciudad, brindando pasajes, terrazas y plazas públicas y privadas de acuerdo al programa.

centro de Ciudad de Córdoba



ubicación





Componentes del sector:

- 01 Tejidos desconectados.
- 02 Límite de vías del ferrocarril.
- 03 Límite de Avenida Costanera.
- 04 Infraestructura en desuso.
- 05 Plaza abandonada.
- 06 Lotes privados/ especulación e innovaciones.
- 07 Asentamientos informales.
- 08 Río Suquia desaprovechado.



01



02



03

- 01 Calle Libertad. Desarrollo inmobiliario en progreso.
- 02 Complejo Sonoma Ribera. Barrera física y social.
- 03 Complejo Sonoma Ribera. Planta baja permeable.



04



05



06

- 04 Complejo Cardinales Nuevo Suquía. Frente ciego al Río.
- 05 Lote baldío. Oportunidad de desarrollo.
- 06 Av. Costanera. Prioridad al automóvil.



masterplan

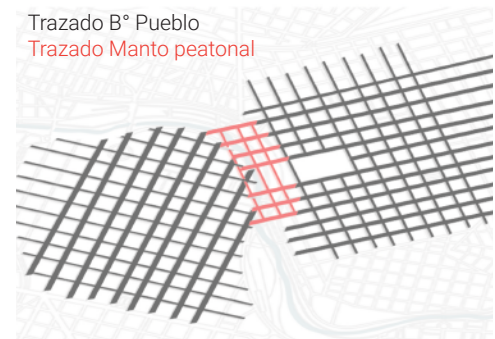
II_

“En ciudades vitales, sostenibles, sanas y seguras, el prerequisite para poder desarrollar una vida urbana es que existan oportunidades para caminar. En su esencia, caminar es una forma especial de comunión entre personas que comparten el espacio público, como un lugar de circulación.” (Gehl, 2010, p.19).

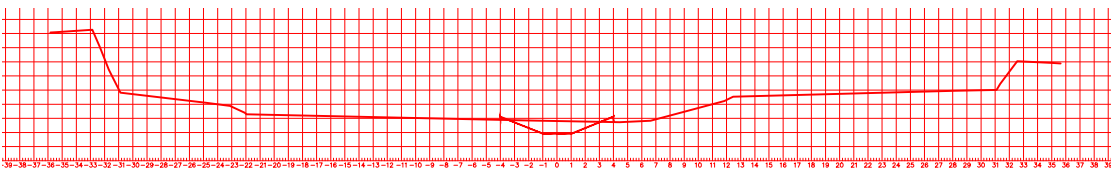
La propuesta es un parque-puente, al que llamamos **“manto peatonal”**, que vincula el centro de la ciudad con el Barrio Pueyrredón, aumentando la superficie peatonal, para lograr la reactivación del sector y su mejor integración a la ciudad.

El parque funciona como una **sutura urbana** vinculando los tejidos de ambos barrios.

Trazado B° Pueblo
Trazado Manto peatonal







Los lotes a intervenir poseen una diferencia de nivel de hasta 6.50m (cota máxima), la cual fue tomada como condicionante en el diseño.

implantación

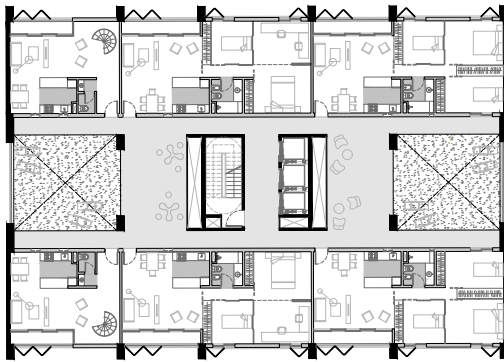


PREEXISTENCIAS

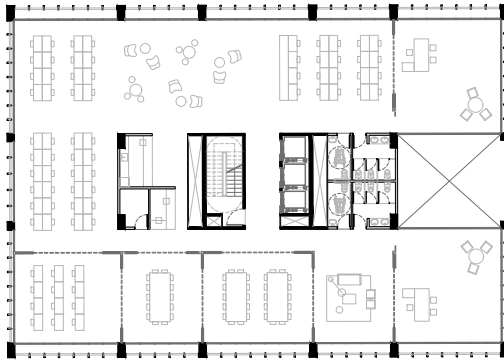
La estratégica ubicación del terreno y su particular topografía conforman posibilidades únicas de vistas hacia el centro de la Ciudad de Córdoba y el Barrio General Paz.

Posición frente a:
01 dirección eje edificio
02 vistas largas al río/ciudad
03 revalorización de Costanera

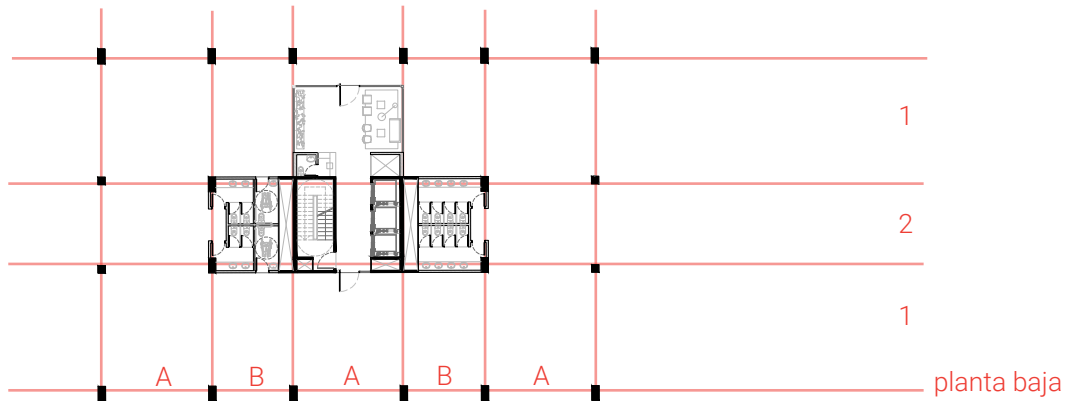




residencias

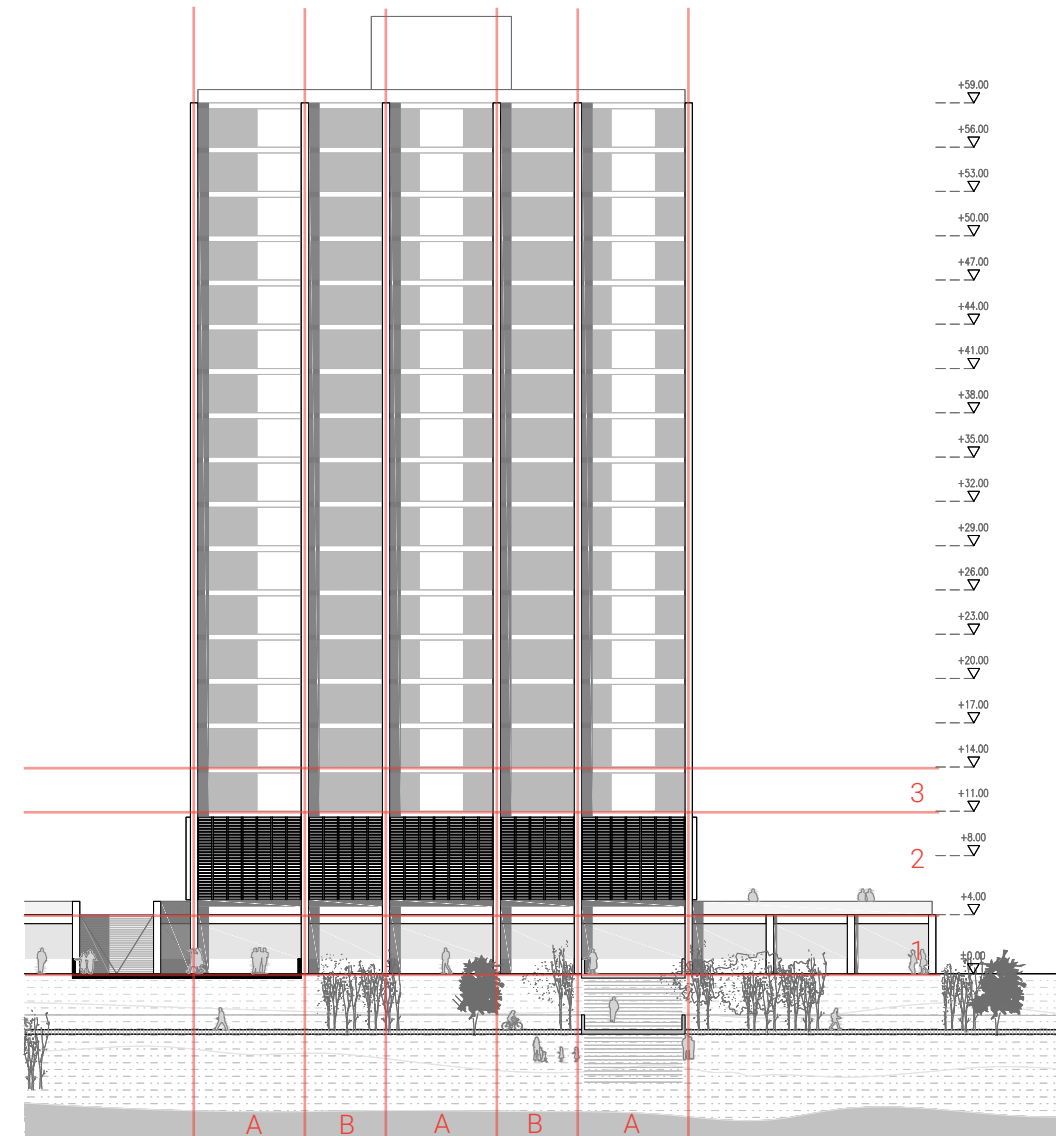


oficinas



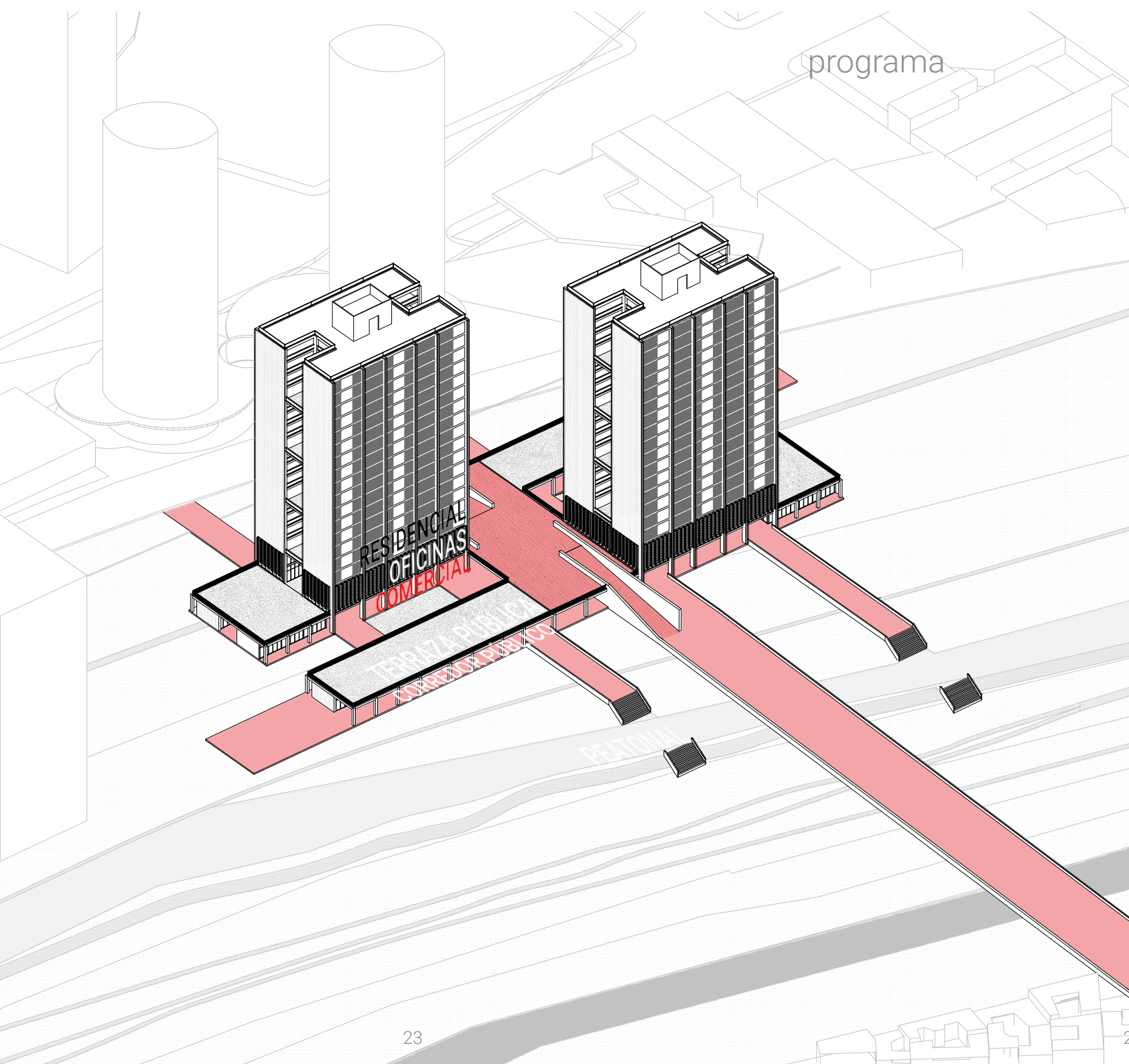
Cada edificio ha sido modulado mediante una grilla estructural, en donde el **núcleo de circulación y servicios** se centra en la misma, liberando el perímetro para la adaptación de los distintos programas (comercial, oficinas y residencial).

modulación



La fachada presenta un ritmo, resultante de la **grilla** de estructura principal.

Para generar una **separación visual** entre los distintos programas, dentro de una estructura tan rígida y marcada, es que se decide variar el tipo de parasoles a colocar (para las oficinas son fijos, y para las residencias son plegables).



Conjunto de edificios en altura de uso mixto.

En planta baja se le da continuidad al gran espacio verde del Río Suquía, a través de una planta libre con corredores que invitan a cruzar el río en altura.

La misma conforma un **zócalo gastronómico-comercial**, permitiendo la atracción de personas.

En los pisos superiores se desarrollan dos plantas de **oficinas** vinculadas por una **terrazza verde y peatonal pública**, que une los edificios del conjunto, con vistas panorámicas hacia la ciudad. Y en los pisos restantes se encuentran los **departamentos** con espacios verdes comunes.



planta baja

II_

La planta baja de cada edificio libera su perímetro, siendo interrumpida sólo por un volumen que concentra el hall de ingreso, la circulación vertical y servicios. Además, se ubican tiras de comercios, dejando galerías y pasajes entre ellos.

Al elevar el programa privado en la torre, se toma distancia del suelo, generando actividades públicas, devolviendo el espacio que ocupa el edificio en beneficio para la ciudad.



La terraza pública en primer piso, funciona como elemento de **conexión** entre las torres, da continuidad a los paseos cubiertos de cada una y a su vez genera un marco hacia el Río Suquía.

torre A

m2

subsuelo

estacionamiento x2	584,5
sala de máquinas	74,5
depósito	200

planta baja

galería	440,5
hall ingreso	45,5
baños públicos	60
locales comerciales	472
patio interno	211

oficinas

oficinas	617
recepción x2	14,4
sala de espera	33
sala de reuniones	97,5
sala de conferencias	56,25
librería	15,8
cafetería	15,8
área de descanso x2	112,5
despachos x2	112,5
baños x2	57
limpieza x2	10
patio	43,8
terrazza	355

residencias

loft x8	1800
dpto tipo A x16	3120
dpto tipo B x16	3120
depósito x16	24
jardín común x9	380

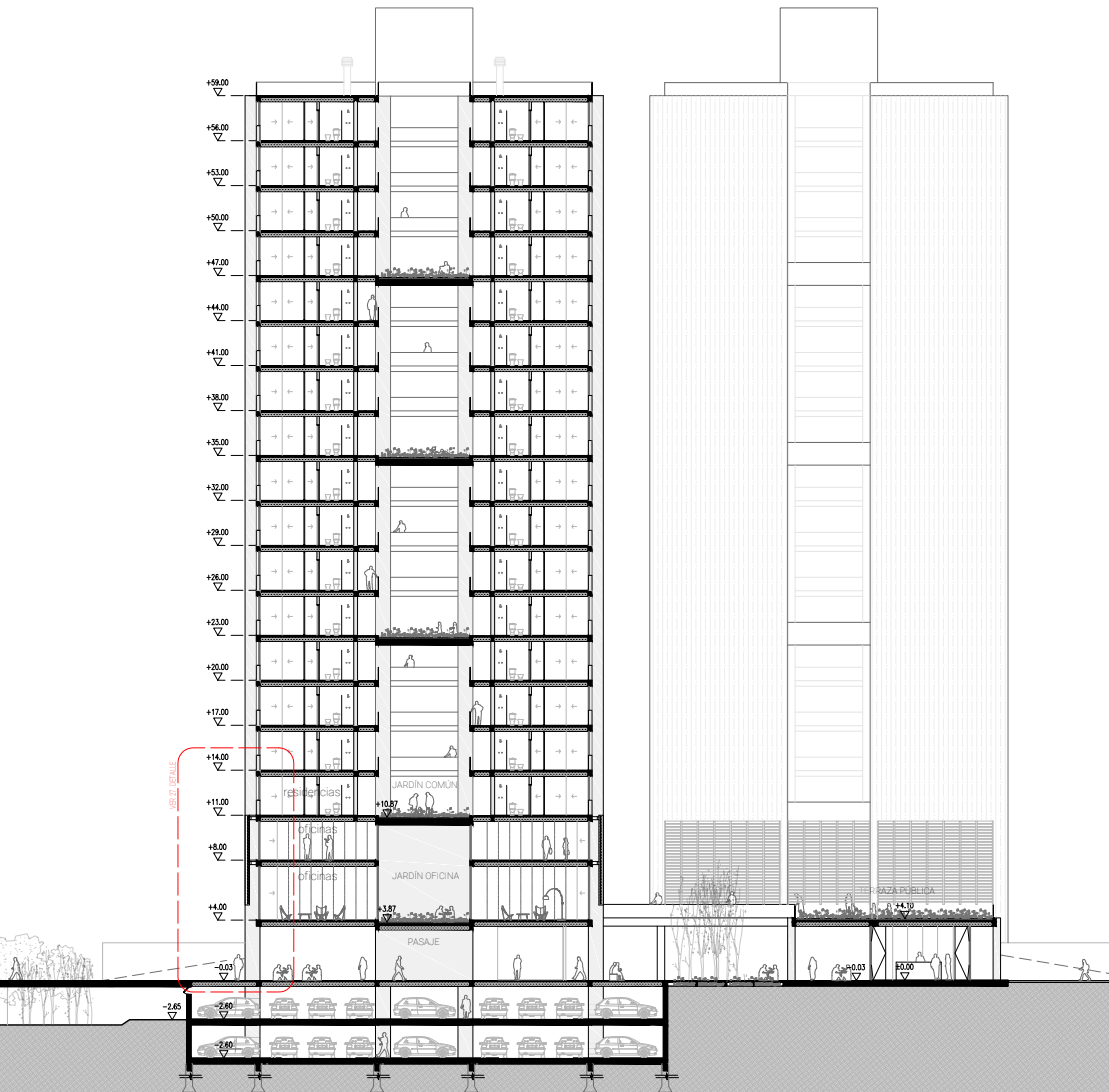
social

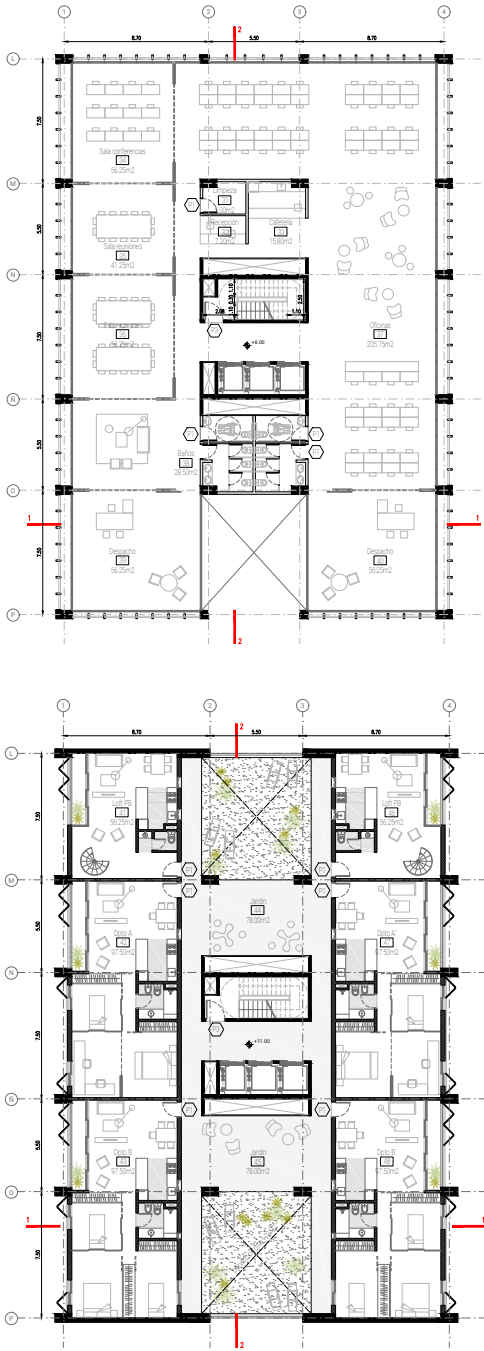
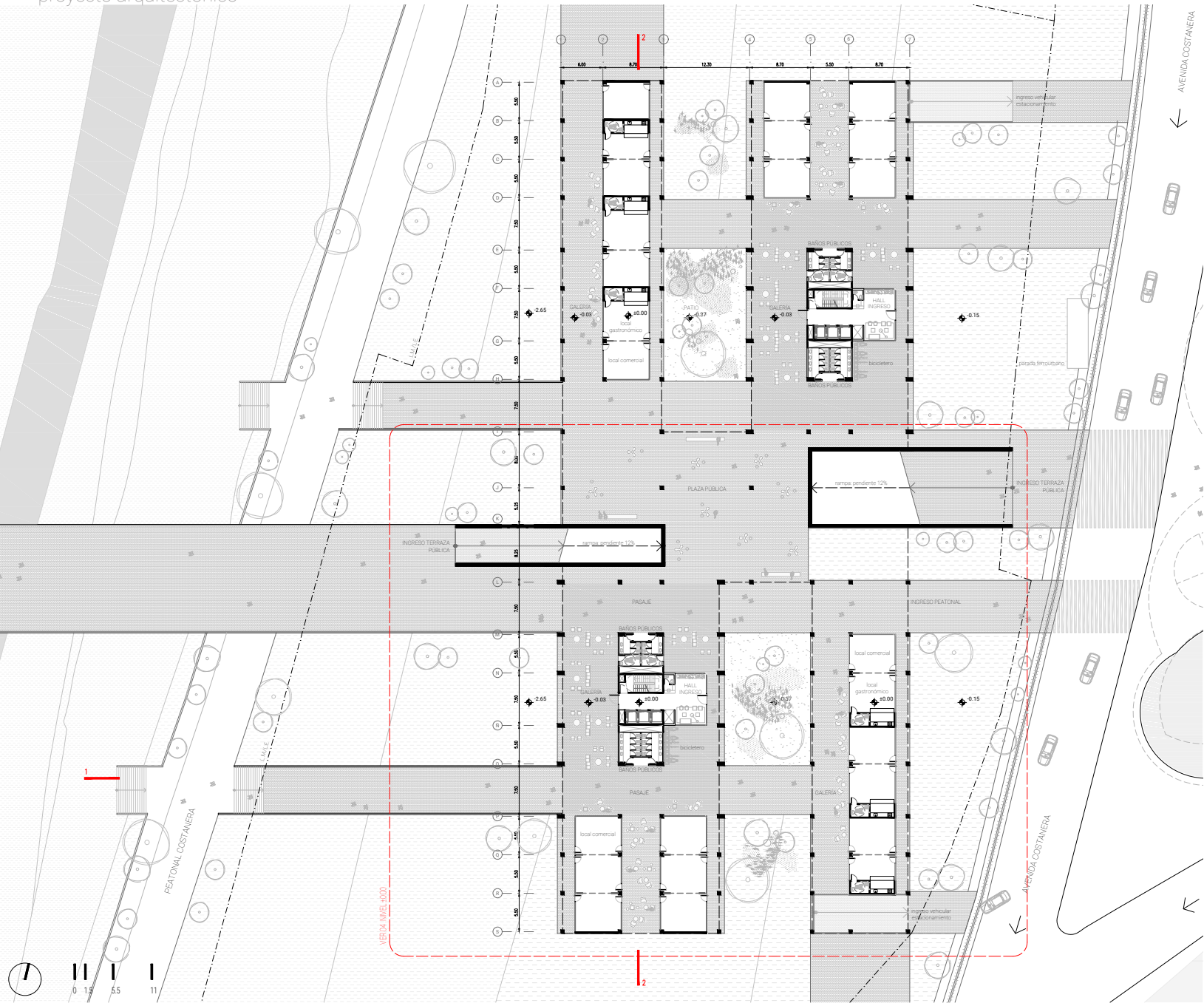
terrazza pública	1100
------------------	------

circulación

TOTAL

30%
17125

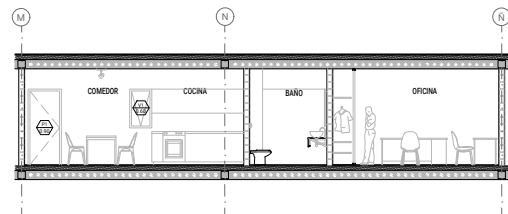
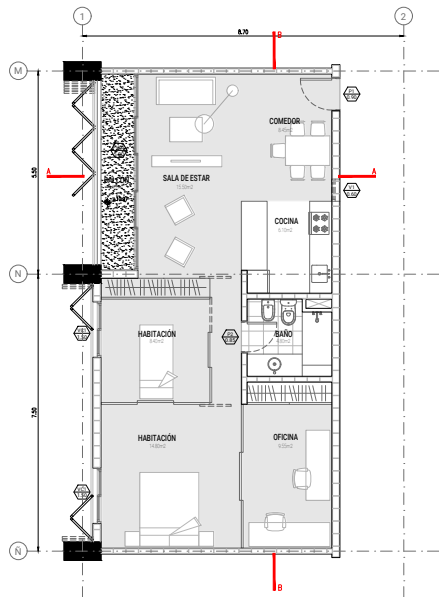




tipologías

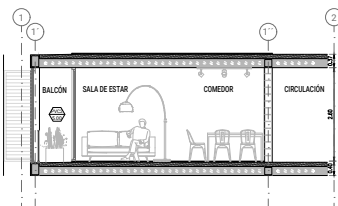
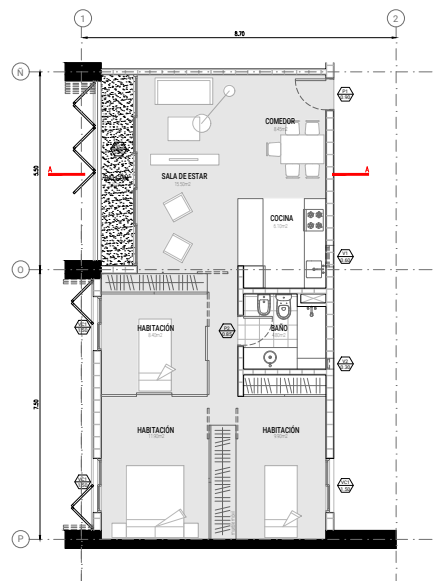
Cada tipología esta conformada por dos módulos, correspondientes a la estructura planteada. En su interior se destaca el **núcleo húmedo central**, que deja a su alrededor espacio para la configuración del área social y privada.

Los dormitorios son planteados como espacios flexibles, con cerramientos de muebles móviles, abarcando los distintos modos de habitar de los usuarios.



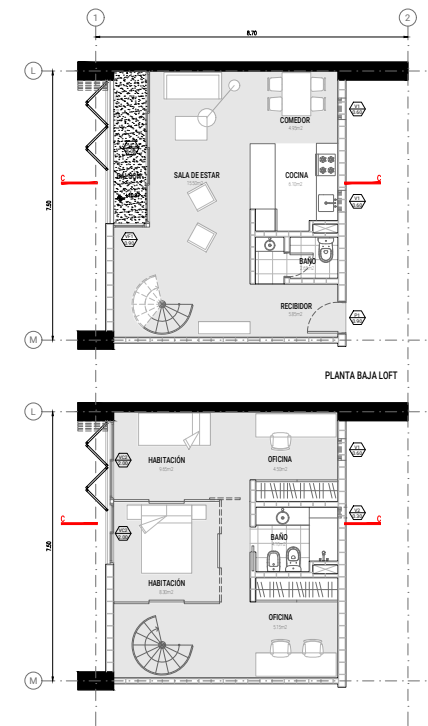
Dpto tipo A

97.50m² / posibilidad de 2 habitaciones + estudio / 1 baño



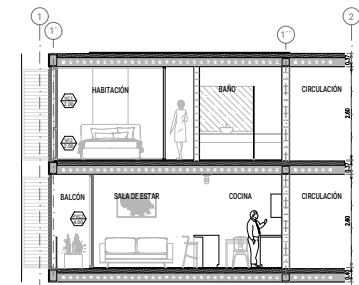
Dpto tipo B

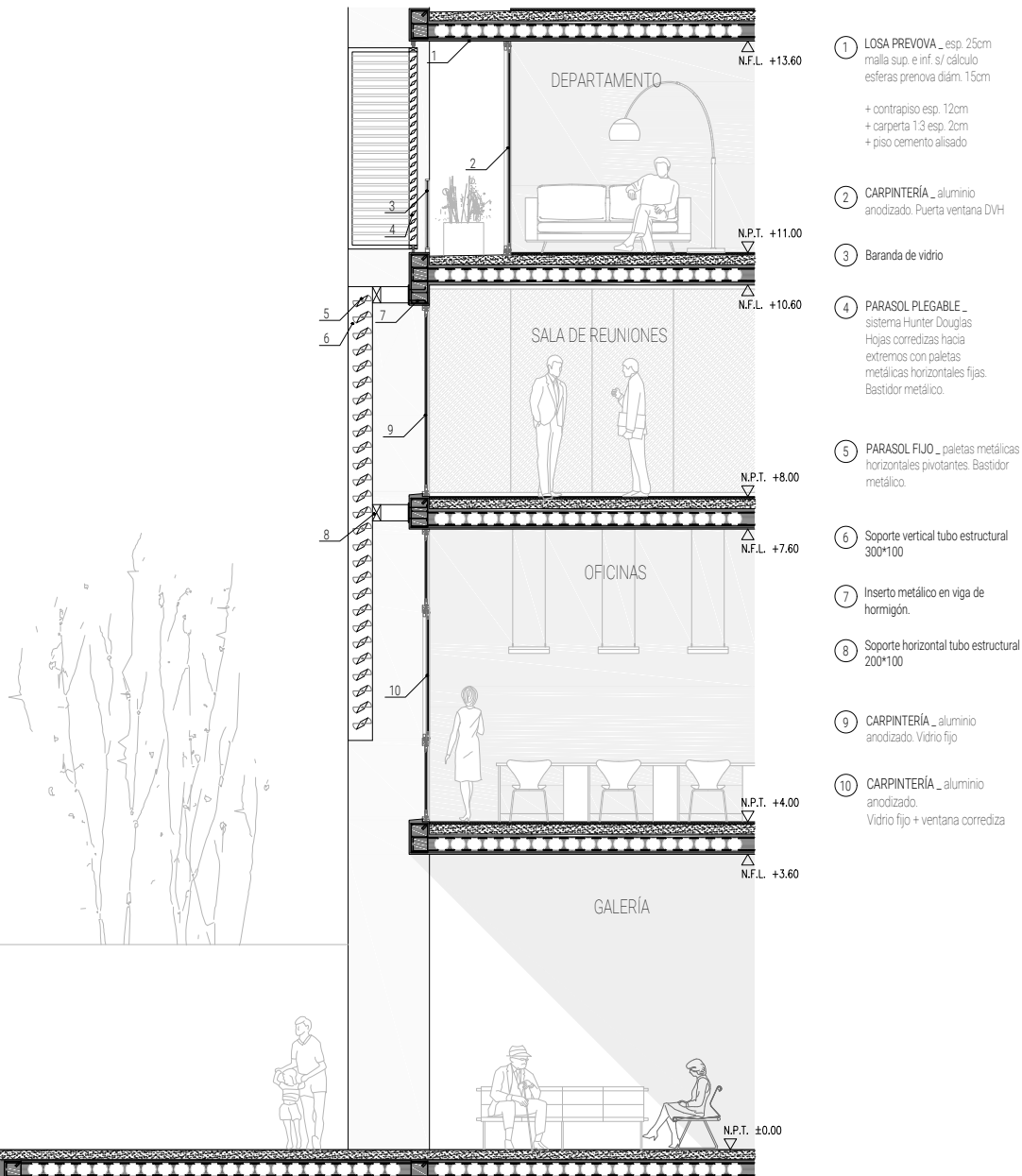
97.50m² / posibilidad de 3 habitaciones + estudio / 1 baño



Dpto tipo C: loft

112.50m² / posibilidad de 2 habitaciones + estudio / 2 baños



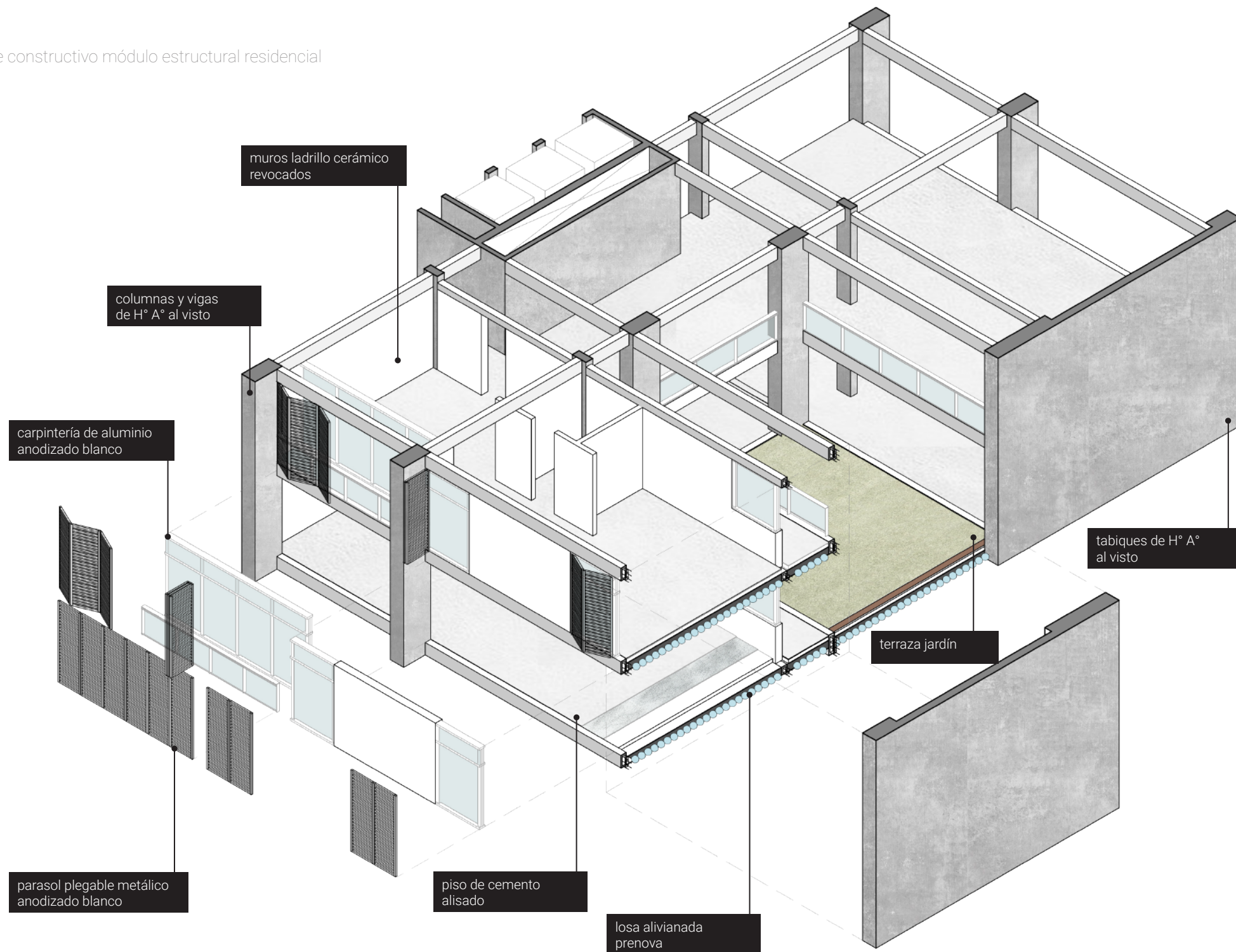


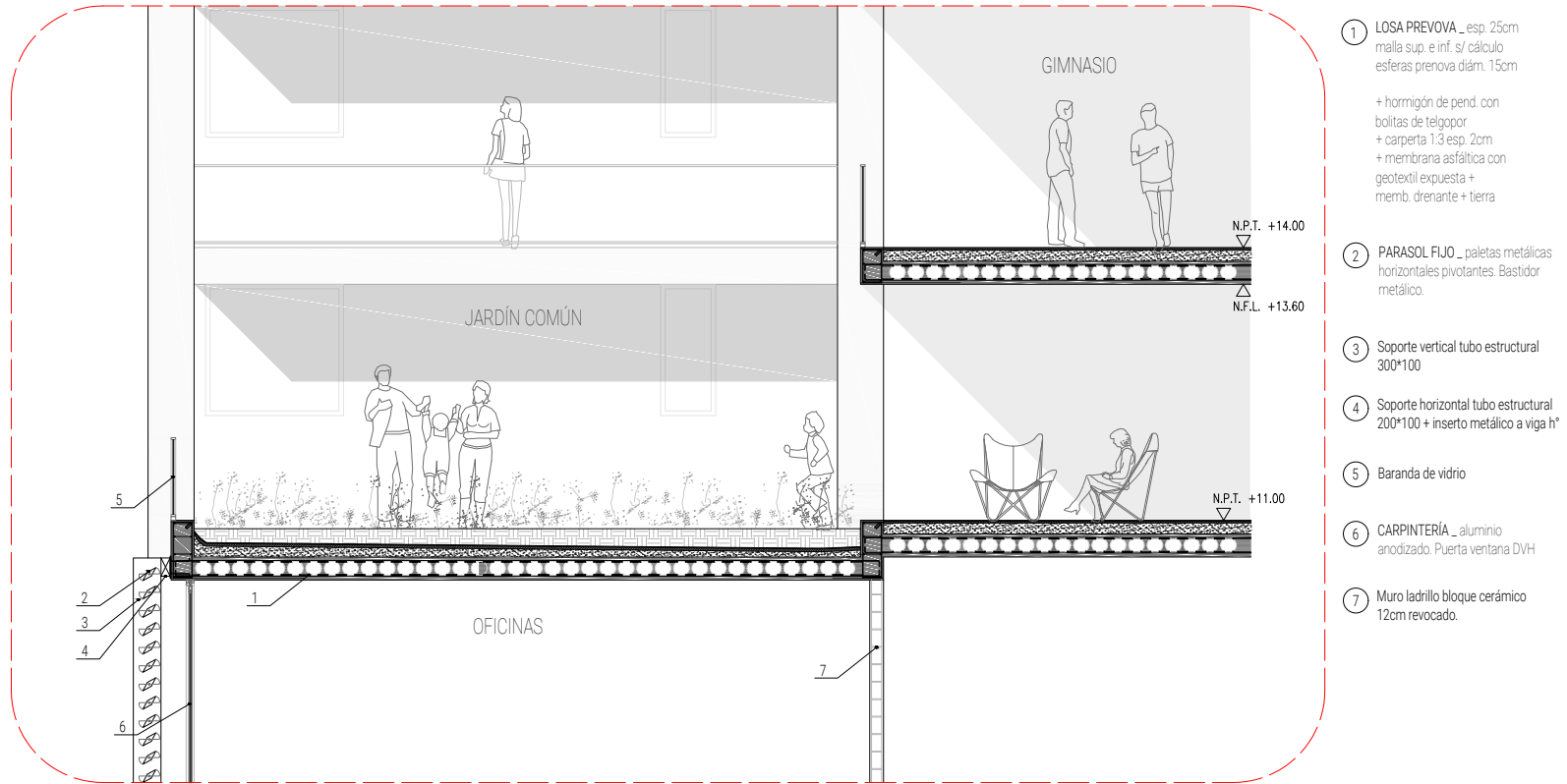
Se optó por una **estructura independiente** de hormigón expuesta al exterior, la cual, además de marcar un ritmo en la fachada y proporcionar sombra a la misma, permite liberar el espacio interior, generando grandes luces de espacios flexibles.

La elección de **losa prenova** se debe a las grandes luces a cubrir, y su escasa sección, la cual abarca las instalaciones y vigas dentro de la misma.

Para los cerramientos verticales se plantean muros de **ladrillo cerámico hueco**, conformando muros livianos, no portantes.

Las **aberturas y las protecciones solares metálicas** se encuentran retraídas para reforzar esta idea, plegándose estas últimas sobre la sección de las columnas. En cambio, los parasoles fijos de los pisos de oficinas se alinean a la estructura para diferenciar el programa.





Como modo de brindar confort a los usuarios del área residencial del conjunto, se plantearon terrazas verdes cada cuatro pisos, donde se propone un **jardín de uso colectivo**, como idea de insertar la vegetación del medio dentro del edificio, con vistas a la ciudad desde balcóneos de múltiples alturas .





uso mixto: planta libre + basamento + torre

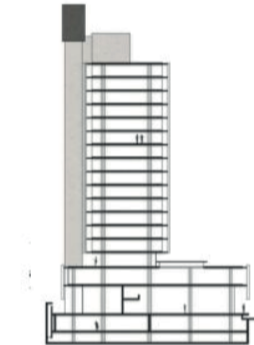


Edificio AMES
 Arq.: Ávila Guevara, Moyano y Zarazága
 Año: 1959
 Ubicación: Córdoba, Argentina.
 Fotografía: Gonzalo Viramonte.

La tipología apuesta a la mixtura de usos comercial-residencial y de oficinas. La planta baja, se resuelve en forma de "L" conectando las calles Buenos Aires y Entre Ríos y formando parte del sistema de galerías comerciales que perforan el tejido del área central de Córdoba y definen uno de sus rasgos característicos.

antecedentes

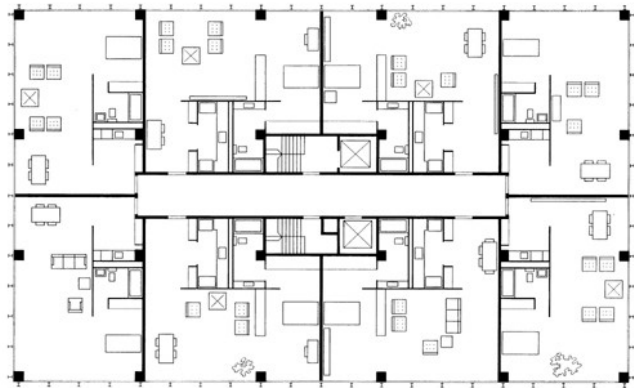
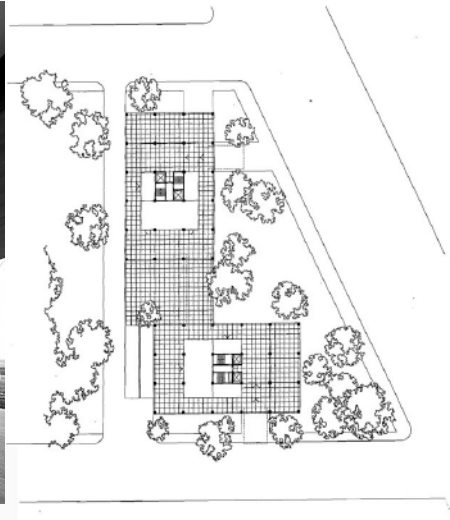
II_



Banco Sudamericano de Brasil
 Arq.: Rino Levi
 Año: 1963
 Ubicación: Avenida Paulista, São Paulo, Brasil.
 Fotografía: Nelson Kon.

Se compone de dos volúmenes visualmente separados y funcionalmente independientes, aunque se encuentran integrados por la implantación y unificados por la utilización de un elemento estético-funcional moderno: las celosías.

departamentos en torre



860-880 Lake Shore Drive
Arq.: Mies van der Rohe
Año: 1951
Ubicación: Chicago, EEUU.
Fotografía: Hagen Stier.

Debido al sitio triangular los dos edificios de apartamentos fueron colocados en un eje transversal el uno hacia el otro, ofreciendo vistas del lago, Lake Shore Drive y el concurrido centro de la ciudad Chicago Loop, que se encuentra al suroeste de las torres. El ángulo de noventa grados en el que se encuentran los edificios también encierra una plaza a nivel del suelo.

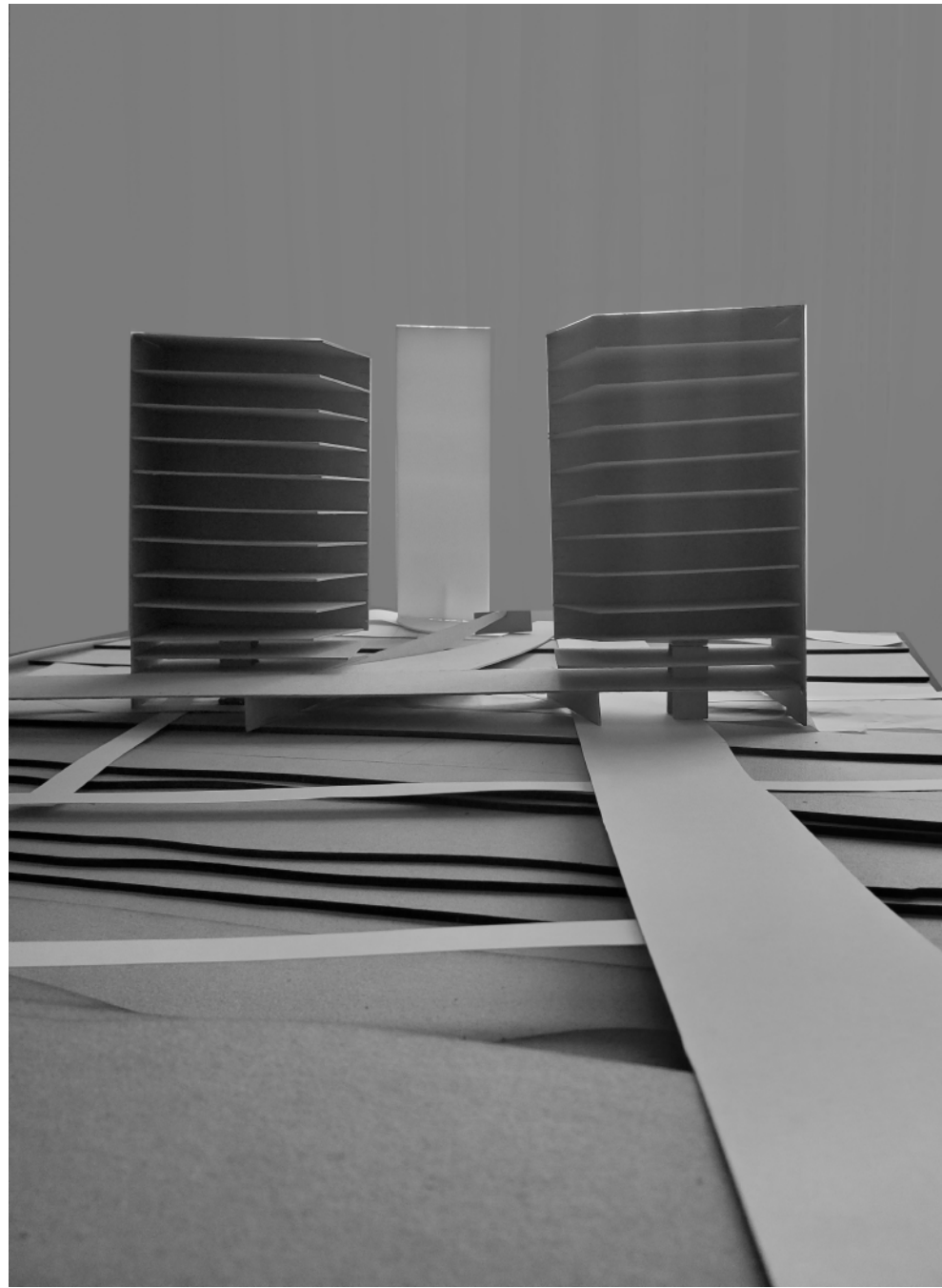
departamentos



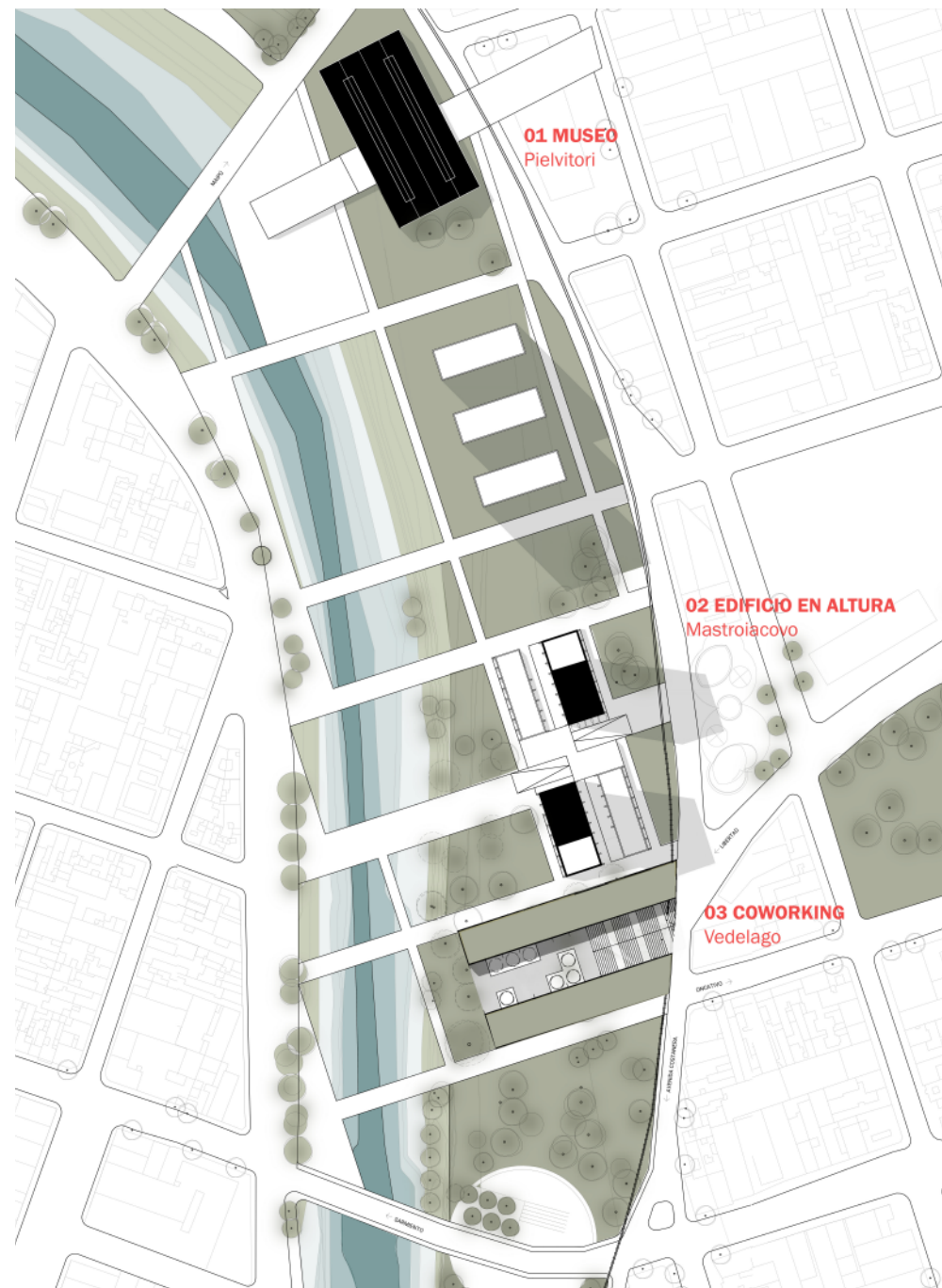
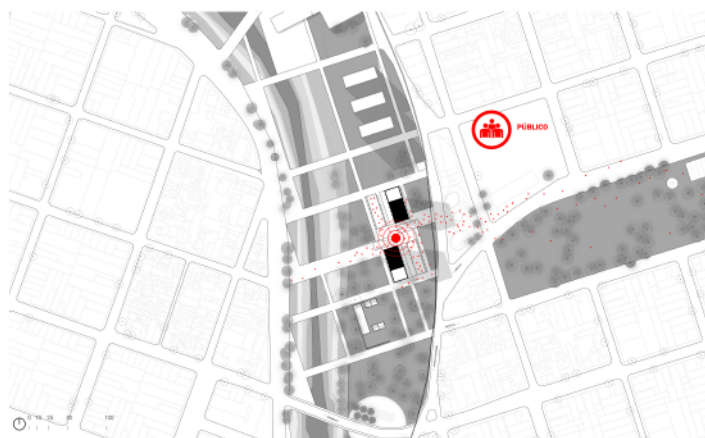
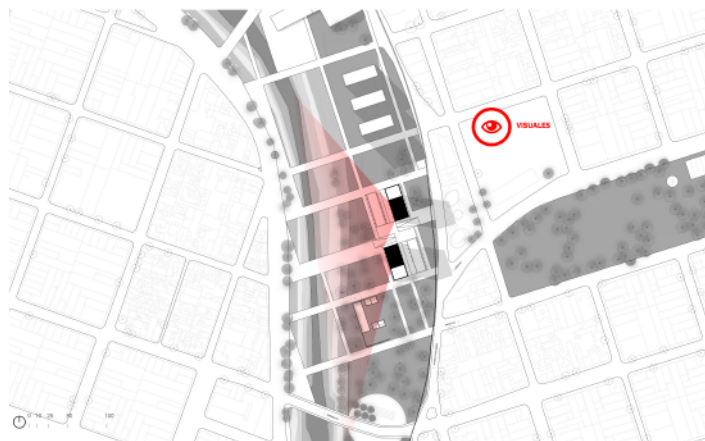
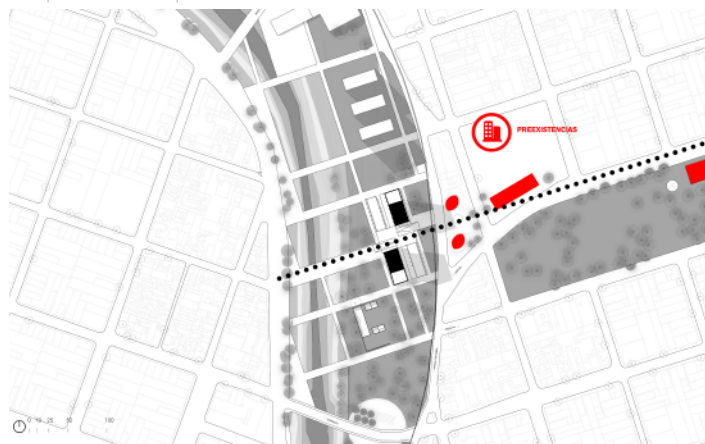
O'Higgins 2319: departamentos transformables en Belgrano
Arq.: Kurchan y Ferrari Hardoy
Año: 1940-1941
Ubicación: Buenos Aires, Argentina.
Fotografía: Revista DEARQ n°14.

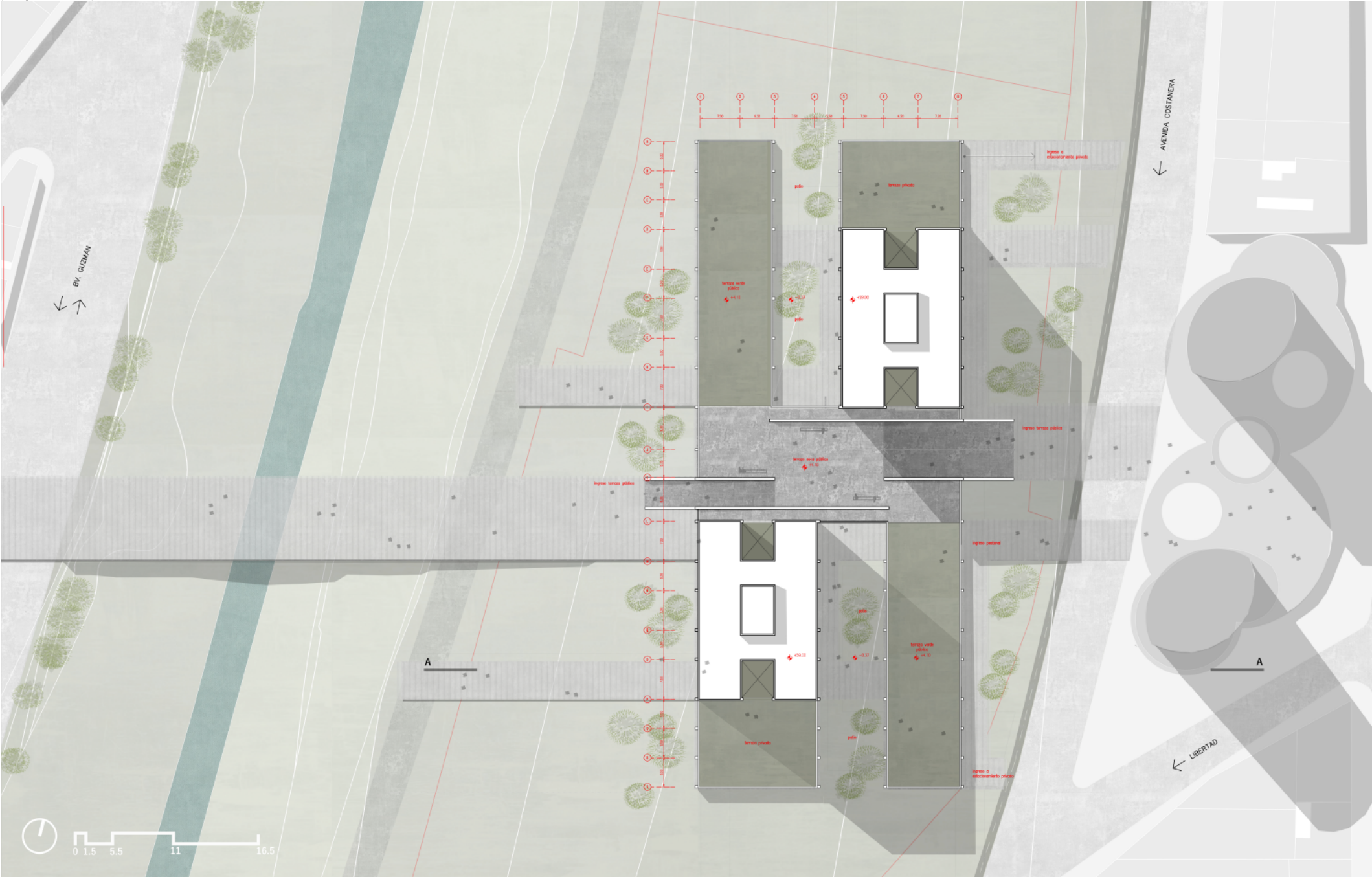
Figura 10. Opciones de transformación. Fuente: dibujo del autor.

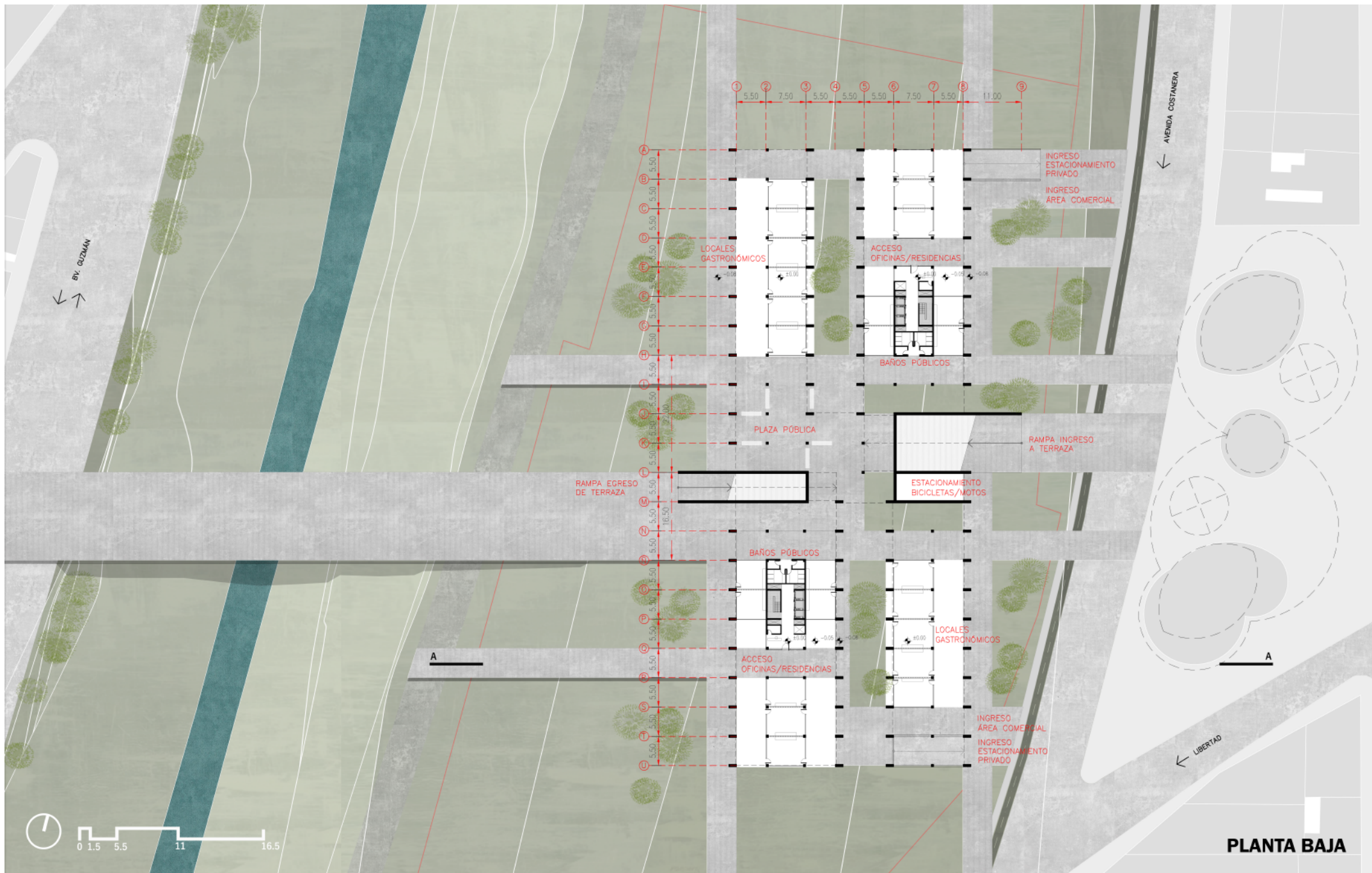
Propone una determinada forma de partición espacial, abandonando el espacio estático, compartimentado o tabicado, generando un espacio fluido con la condición de transformable.



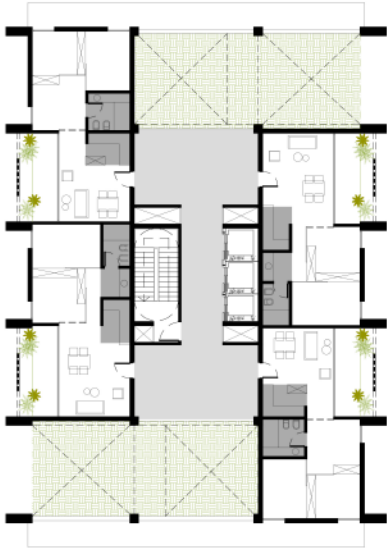
esquicio de implantación



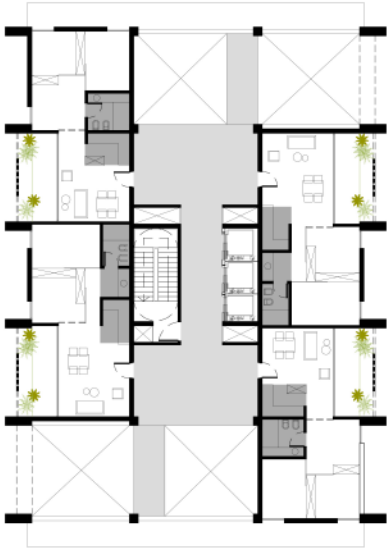




PLANTA BAJA



PLANTA 9° PISO



PLANTA 10° Y 11° PISO



PLANTA 15° PISO

Este proyecto fue abordado con conciencia del **impacto** que produce la **arquitectura** sobre la **ciudad**, sobre todo a la hora de proyectar un edificio privado donde el mercado inmobiliario reduce todo al negocio y beneficio individual, en el que los conjuntos de edificios resultan ser barreras físicas y visuales dentro de la ciudad, de espacios mínimos y precios altos, por lo que sólo unos pocos pueden acceder al disfrute de la misma.

Es por ello, que el punto de partida de **Conjunto Costanera** fue la relación con las **preexistencias** del sector, el contexto como eje directriz de proyecto.

En el mismo, se intenta combatir la estructura instaurada en el mercado, diseñando para nuevos modos de habitar, orientados hacia la **flexibilidad** de los espacios, el tamaño de los departamentos, los espacios comunes del edificio, las condiciones de ventilaciones, asoleamiento, y los **espacios públicos** en relación con la ciudad.

La ciudad es de todos y los arquitectos construyen ciudad, por lo tanto considero necesario la adaptación de la arquitectura al medio y la inserción del medio en ella, donde el usuario sea incluido y reconocido como protagonista de la obra, contruyendo así, una ciudad más **sostenible, conectada e inclusiva**.



gracias.